

## Project horizontale fusie – Situering in vraag en antwoord

### **Waarom geen fusie tussen de 4 kredietmaatschappijen die de groep Onesto vormen?**

Hoezeer deze fusie ook de ambitie blijft, er speelt in de huidige stand van de wetgevingen een dubbele problematiek. Voor een volledige toelichting verwijzen naar de nota zoals opgesteld door Deloitte op 3 oktober 2019.

Samengevat geeft een fusie in hoofde van een overgenomen vennootschap aanleiding tot een ontbinding zonder vereffening. Overeenkomstig het erkenningsbesluit kan de erkenning van een EKM ingetrokken worden bij ontbinding of vereffening. Bij dergelijke intrekking van de erkenning zou aldus een afzonderlijke aanslag op de reserves van de overgenomen gevestigd kunnen worden.

Bijkomend, en a fortiori, geeft een moeder-dochterfusie vanuit fiscaal-technisch oogpunt ook aanleiding tot een dividenduitkering (deemed dividend), gezien de overnemende vennootschap reeds een aanzienlijke meerderheidsparticipatie aanhoudt in ieder van de dochtervennootschappen. Ook vanuit dit standpunt zou de fusieverrichting aldus aanleiding kunnen geven tot de vestiging van een aanvullende aanslag.

Het advies stelt verder dat enkel een wetswijziging deze geschetste onzekerheden kan wegnemen. Hiertoe werd reeds initiatief genomen maar dit biedt tot op heden uitsluitel over welslagen noch timing.

Het eerst gesitueerde probleem stelt zich niet of nauwelijks bij de voorgestelde horizontale fusie. Doordat in het verleden de reserves sterk werden aangetast is de belastbare grondslag voor de aanvullende heffing minimaal tot zelfs onbestaande. Er vonden in het verleden al talloze, gelijkaardige fusies plaats zonder dat het aanleiding gaf tot het vestigen van de aanslag.

### **Waarom alvast een fusie tussen de drie dochter-kredietmaatschappijen?**

De intensieve samenwerking binnen de Onesto-groep startte ruim 20 jaar terug. De aanwezige complementariteit van de Kredietmaatschappij Onze Thuis en toenmalig Sint-Jozefskredietmaatschappij bood tal van opportuniteiten om sterker voor de dag te komen. Activiteiten zoals origination, kredietbeheer, boekhouding of personeelsbeheer leenden zich tot verregaande synergiën. Ondersteunend werd geopteerd voor gemeenschappelijke ICT-infrastructuur en – oplossingen. Ook op bestuurlijk vlak worden heel wat parallelle lijnen uitgezet. Via latere overnames en fusies werd het samenwerkingsverband verder uitgebouwd tot wat we vandaag omschrijven als de groep Onesto. De nieuwe entiteiten werden operationeel telkenmale succesvol geïntegreerd en intensifieerden de onderlinge samenwerking en verbanden. Deze voorliggende fusie staat dus zeker niet haaks op die beweging.

Waar Onesto zich in de dagdagelijkse praktijk, in het bijzonder naar de klanten toe, als één geheel presenteert, onderscheiden we in de achtergrond wel de respectieve entiteiten. Die juridische opdeling vraagt om afzonderlijke administratie, bestuurshandelingen, ... en ook de neerslag van de dagdagelijkse activiteiten dient finaal aan de onderscheiden balansen toegewezen te worden. Wars van alle pleidooien voor administratieve vereenvoudiging worden ondernemingen in het algemeen geconfronteerd met immer bijkomende verplichtingen. Ook erkende kredietmaatschappijen gaan

daar onder gebukt. Druppel die de emmer de laatste jaren deed overlopen is zonder meer de ESR-rapportering met krappe deadlines.

De structuur zoals we die op heden kennen zorgt dus voor een verhoogde complexiteit zonder (veel) meerwaarde. Die speelt niet louter intern maar ook in onze relaties met alle mogelijke belanghebbenden buiten de organisatie. Dit laatste zal reeds een heel belangrijke factor vormen bij het opzetten van een financieringsstructuur die Onesto moet toelaten om vanaf 01/01/2022 middelen aan te trekken om onze kredietactiviteit te continueren. Zeker is dat hierbij de tot nu toe gekende sectorsolidariteit komt te vervallen en tegenpartijen weinig tot niet geneigd zullen zijn om samenwerking op te zetten met tal van kleinere spelers, zelfs al vormen die één groep. Finaal dienen er toch steeds contracten per juridische entiteit opgezet te worden. Ook inzake risicobeheersing (bv beheer van duration- en renterisico's) speelt de omvang een cruciale rol en valt dit voor kleinere portefeuilles niet op te zetten.

### **Waar verwachten we de vruchten te plukken van deze fusie?**

De beoogde fusie zal toelaten de complexiteit alvast behoorlijk terug te dringen en een positief effect ressorteren op de tijdsbesteding van de personeelsleden. We schetsen hierna op welke domeinen we die impact zien, niet zelden een daling met een factor 3.

#### *1. Juridisch en bestuurlijk*

Het bestuur van de vennootschap vereist de organisatie van periodieke vergaderingen van het bestuursorgaan, naast de organisatie van de jaarlijkse en eventuele buitengewone algemene vergaderingen.

Iedere vergadering vereist voorbereiding, rapportering, organisatie en verslaggeving. Om de gewenste samenwerkingen te kunnen opzetten dient de besluitvorming telkenmale per vennootschap hernomen te worden.

De introductie van het UBO-register en de identificatie van de uiteindelijke begunstigden is een van de recentere wapenfeiten die een stroom aan administratie met zich meebracht en periodieke actualisatie vereist.

Door het nieuwe WVV zullen alle vennootschappen binnen afzienbare tijd de statuten moeten aanpassen. Dit vergt een intensief en duur proces voor elke juridische entiteit.

#### *2. Erkenning en toezicht*

Iedere entiteit behoeft zijn eigen erkenningstrajecten te doorlopen en te onderhouden. Enerzijds is er de erkenning door de Vlaamse overheid. Anderzijds lopen er erkennings- en/of het toezichtdossiers bij FSMA, CFI, ombudsdiensten, ...

Hoewel een aantal van deze dossiers inmiddels digitaal kunnen bijgewerkt worden, is er per entiteit een afzonderlijke account te beheren.

Onder deze noemer vatten we ook het toezicht door de commissaris. De keuze voor een 'overkoepelende' commissaris belet niet dat voor iedere entiteit een afzonderlijk basisdossier vereist is en het overgrote deel van de controles op dit dossierniveau worden uitgevoerd. Het af te leveren verslag velt nu eenmaal een oordeel over het getrouwe beeld van de gecontroleerde onderneming.

### *3. Kredietactiviteit en -beheer*

Hoewel er algemene principes en richtlijnen gehanteerd worden voor het balansbeheer, situeert de essentie van het ALM-beheer zich op vennootschapsniveau. De financiering wordt toegekend en beheerd per kredietmaatschappij. Per kredietverstrekker is de thesaurie in functie van de vervaldagen te beheren via afzonderlijke rekeningen.

Door de lopende samenwerking werd al heel wat flexibiliteit gecreëerd qua productievolumes maar deze moet nu per entiteit nauwkeurig afgestemd worden op de beschikbare funding en liquiditeiten. Reeds bij de origination van de woonkredieten dient hiervoor gestuurd en bijgestuurd te worden. Ook de volledige beheercyclus van een woonkrediet tot de volledige terugbetaling gebeurt op hetzelfde niveau. Hoewel er door de operationele eenheid al heel wat aan efficiëntie werd gewonnen, zijn zowel alle dagdagelijkse taken (bv inlezen van de rekeninguittreksels), de maandelijkse activiteiten (controles, afsluitingen, rapportering, ...) als jaarafsluitingen activiteiten per kredietgever te initiëren.

Elke kredietgever is wettelijke verplicht individuele kredietgegevens te melden aan openbare databestanden, met name de Kredietcentrale (dagelijks) en het Centraal Aanspreekpunt (CAP) van de NBB. Er is per kredietgever nood aan datatransfers over groene leningen (anno 2008-2009) en sinds dit jaar het Vlaams Renteloos Renovatiekrediet. Voor elk van deze databanken is er een aparte account per juridische entiteit.

### *4. Ondersteunende taken*

Voor iedere entiteit voeren we een afzonderlijke boekhouding en worden alle types verrichtingen geïnitieerd: aankoop-, financiële en diversendagboeken bijhouden, afschrijvingen, ... Rapporteringen worden opgesteld met maandelijkse, trimestriële en jaarlijkse frequentie. Per vennootschap stellen we de jaarrekening en sociale balans op, doen aangifte in de vennootschapsbelastingen en vervullen andere formaliteiten (neerlegging jaarrekening, fiscale fiches, ...).

Voor het personeelsbeheer is er een globaal beheer met een zo groot mogelijke uniformiteit. Maar ook hier dient naderhand voor tal van aspecten van de loonadministratie de personeelsleden opgesplitst te worden naar payroll.

### *5. Externe rapportering*

Elk van onze vennootschappen is gevat door de zware verplichtingen m.b.t. de ESR- rapportering. We moeten per juridische entiteit begrotingen indienen en de uiteindelijke resultaten rapporteren volgens een specifiek INR-schema dat weinig verwantschap vertoont met de reguliere boekhoudrekeningen.

Verder rapporteren we bv. over productievolumes en -kenmerken periodiek per vennootschap aan Wonen Vlaanderen, de VZW Sociaal Woonkrediet en de beroepsvereniging voor het krediet.

Conclusie: Globaal verwachten we een behoorlijke netto-tijds winst. Enerzijds kunnen de personeelsleden zich dus meer focussen op de prospecten en klanten. Anderzijds biedt deze voorliggende fusie de opportuniteit om heel wat taken te reorganiseren en te versnellen. Minder versnippering laat toe om voor taken zoals boekhoudkundig en kredietbeheer efficiëntere back-ups te organiseren. Ook de interne controle kan in dezelfde beweging versterkt worden met de inzet van de vrijgekomen 'ogen'. Ook op managementniveau verwachten we de vruchten te plukken door het terugdringen van de operationele taken en opvolging. De vrijgekomen tijd kan ingezet worden voor het aansturen van de organisatie en activiteiten.

Naast de hierboven geschetste tijds winst zal de fusie ook kostenbesparingen opleveren. Tal van kosten treffen we aan in ieder van de kredietmaatschappijen. Dankzij het samensmelten zullen kosten van

het type vaste bijdrage (bv lidmaatschapsbijdragen) slechts éénmaal in plaats van driemaal betaald dienen te worden. Bij kostenposten waarin ook een variabel factor gelinkt aan volumes of aantallen verwerkt zit, zal het besparingseffect minder uitgesproken zijn. In een eerdere oefening berekenden we een besparing van circa 48.000 euro eens de fusie haar volle uitwerking krijgt (boekjaar 2022).

Aan de hand van een gedetailleerde, conservatieve begrotingsoefening projecteert de directie voor de fusievennootschap het werkjaar 2022 te kunnen afsluiten met een batig resultaat. Daarbij hield ze rekening met de hierboven gesitueerde hertekende inzet van personeel, alsook de verwachte besparingen.

### **Wat zijn de gevolgen voor het personeel?**

De personeelsleden zullen voorafgaandelijk geïnformeerd worden over deze fusie, al zal het hele opzet hen niet vreemd in de oren klinken. We stellen een fusie met behoud van tewerkstelling voor en streven naar een maximaal behoud van de plaats van tewerkstelling.

Alle personeelsleden vallen vandaag reeds onder hetzelfde paritair comité (200), hun verloning is identiek net zoals het arbeidsreglement. De fusie zal dus louter wat administratieve rimpelingen veroorzaken. Met een gemiddelde leeftijd van circa 58 jaar en drie personeelsleden die reeds hun 60<sup>ste</sup> verjaardag achter de rug heeft, zal het natuurlijke verloop zich reeds binnen enkele jaren laten gevoelen. Eventuele vragen tot arbeidsduurvermindering kunnen bij een efficiëntere personeelsinzet makkelijker opgevangen worden en dus welwillend bejegend worden.

### **Wat wordt de impact voor de klanten?**

Naar de klanten toe verwachten we louter gunstige effecten. We treden hen op vandaag reeds tegemoet onder de gezamenlijke noemer Onesto. Met het verdwijnen van de achterliggende kredietgevers reduceren we verder de potentiële verwarring. We signaleerden hoger reeds de vrijkomende uren die voor dienstverlening kunnen ingezet worden.

Vandaag gebeurt het werven van cliënten al op Vlaamse schaal, zowel via eigen kantoren als externe aanbrengrers. De dienstverlening gebeurt – op vraag van klanten – steeds meer digitaal, al gebruiken we de kantoren ook als lokale contactpunten. Op dat vlak zal de fusie geen impact hebben.

Als dankzij deze fusie het toekomstige bedrijfsmodel van Onesto en haar kredietactiviteiten extra slaagkansen krijgen, zit daar misschien wel de grootste winst voor de (toekomstige) klanten.

### **Welke externe partijen dienen geïnformeerd te worden?**

Als erkennende instantie is de Vlaamse overheid de eerste belanghebbende en meteen ook de enige die effectief haar goedkeuring dient te verlenen. We informeren de Minister en de administratie van het fusievoornemen en spiegelen zo nodig een vergadering voor om de plannen toe te lichten. Aangezien deze beweging haar taken inzake toezicht vereenvoudigt en een versterkte fusievennootschap oplevert, verwachten we een positief onthaal. Een soortgelijke aanpak en reactie stellen we in het verschiet bij de kennisgeving aan toezichtspartijen zoals de FSMA (en NBB).

Als tweede groep stakeholders onderscheiden we de banken/funding-verstrekters. Zij zijn genoegzaam bekend met de groepsaanpak van Onesto en deze operatie zal aan hun

verwachtingspatroon beantwoorden. Hun respectieve waarborgposities binnen de eengemaakte kredietmaatschappij blijven onverminderd behouden (stil pand op woonkredieten). Gelet op de reeds bestaande meerderheidspositie van Onesto in de bestaande entiteiten impliceert de fusieoperatie evenmin een verschuiving inzake controle.

### **Wat zijn de kansen van een standalone scenario voor de vennootschappen?**

De directie dicht dergelijk scenario's weinig slaagkansen toe. Eind 2020 situeerden de solvabiliteitsratio voor 2 van de drie entiteiten zich reeds onder de 15%. Hoewel volgens de erkenningsnormen minimaal 10% volstaat, is het in de praktijk weinig realistisch om te verwachten dat het balanstotaal nog zoveel groeimarge biedt. Immers wordt het gelijktijdig bijzonder lastig om met de funding- en liquiditeitsratio aan de erkenningsvoorwaarden te blijven voldoen.

Bij een minimale ratio van 12% kan het balanstotaal nog hooguit met 5 tot 6 mio euro aangroeien en laat het eigen vermogen in continuïteit maximaal een jaarproductie van +/- 7 mio euro toe. Met minder dan 50 leningen per jaar is het weinig realistisch om een kredietactiviteit in stand te houden.

Daarnaast vrezen we dat het aantrekken van financiering in een dergelijk standalone scenario nauwelijks slaagkansen heeft na het wegvallen van de overheidswaarborg(en).

### **Hoe kadert deze fusie in de toekomstplannen van de groep?**

Het blijft de ambitie om – zodra er geen fiscale obstakels meer zijn – over te gaan tot een verdere, juridische integratie en dus binnen de groep maar één kredietmaatschappij over te houden. Die ultieme oefening kan de slagkracht van onze organisatie immers enkel maar ten goede komen.

Onesto zet in haar bedrijfsmodel nadrukkelijk in op de assen betaalbaar wonen en duurzaamheid. Vanuit de vaststelling dat het klassieke kredietaanbod steeds minder volstaat, wordt onderzocht hoe alternatieve vormen van eigendomsverwerving onze doelgroep alsnog een toegang tot de woonmarkt kunnen blijven bieden. Anderzijds gaat grote aandacht uit naar de duurzaamheid van de te financieren woningen. Door steeds nadrukkelijker in te zetten op renovatiebegeleiding zetten we klanten op weg naar comfortabele en energiezuinige woningen. In het licht van de klimaatambities ruimt het vrijblijvend karakter steeds sneller plaats voor bindende objectieven.

Via experimenten en projecten tast Onesto mee de mogelijkheden af. We opteren daarbij steeds vaker voor samenwerkingsmodellen waarbij diverse partners – zowel uit publieke, social-profit als private sfeer – elk vanuit hun eigen expertise instappen. Succesvolle praktijken weten de partners vervolgens te dissemineren binnen hun respectieve netwerken. Die dagdagelijkse ervaringen weet Onesto via haar medewerkers tot bij de klanten te brengen. Maar net zo goed kunnen soortgelijke samenwerkingsverbanden naar andere regio's gekopieerd worden en regionale en lokale partners samenbrengen.

### **Waarom ligt een scenario op tafel waarin De Meiboom-Voor Ons Volk de overnemende vennootschap blijkt?**

In eerste instantie werd bekeken of de keuze van de fusierichting aanmerkelijk verschillen opleverde in de diverse scenario's. Dit bleek niet het geval te zijn. Ongeacht de gekozen richting gaat steeds een belangrijk deel van de fiscaal aftrekbare verliezen verloren. De Meiboom-Voor Ons Volk is daarentegen de enige betrokken vennootschap die eigenaar is van haar kantoorgebouwen. Met deze

vennootschap in de rol van overnemer is er geen overdracht van onroerend goed en vermijden we de bijhorende procedures en kosten. Het is dus een louter pragmatische keuze.

### **Welke vennootschapsbenaming wordt voorgesteld?**

We opteren voor “Onesto Woonkrediet Voor Vlaanderen”, afgekort “OWVV”

### **Wat wordt de maatschappelijke zetel?**

De huidige zetel van Kredietmaatschappij Onze Thuis te Beveren wordt als maatschappelijke zetel gekozen.

### **Welke benadering kiezen we voor de bestaande aandeelhouders?**

We wensen de aandeelhouders zo spoedig mogelijk te informeren over de geplande fusie. Vooral openbare besturen hebben voldoende tijd nodig om dit te kunnen agenderen en beslissen. In het jaarverslag en/of tijdens de jaarvergadering werd hier reeds naar verwezen.

We nodigen de aandeelhouders uit om te blijven participeren in de fusievennootschap en aldus verder het doel van de vennootschap te ondersteunen. Het alternatief is dat ze voorafgaand aan de fusie uittreden. Dit blijft mogelijk aan de tot nu toe gehanteerde voorwaarden. Voor KOT gebeurde dit sedert opslorping door EHDD steeds aan het dubbele van de gestorte kapitaalsfractie. Bij SWVV ligt de fractiewaarde van een aandeel vast. Bij De Meiboom kan dit nog steeds aan de voorwaarden van het in 2019 uitgebrachte bod.

### **Wijzigt het doel van de vennootschap?**

We behouden voor de fusievennootschap het doel zoals dat momenteel geformuleerd is. De huidige omschrijving zoals verwoord in de statuten van KOT, genoot eerder reeds de instemming van de erkennende overheid.

### **Welke vennootschapsvorm geniet de voorkeur?**

Na analyse opteren we de vennootschapsvorm Naamloze Vennootschap te behouden.

### **Hoe wordt het toekomstige bestuur georganiseerd?**

Dit kan grotendeels gelijkblijvend georganiseerd worden met een statutaire algemene vergadering en het bestuursorgaan vervangt de vroegere raad van bestuur. Daarnaast opereert een orgaan van dagelijks bestuur. Dit wordt omschreven als een monistisch bestuur.

De jaarlijkse algemene vergadering situeren we nog steeds eind maart gezien deze timing best aansluit op de rapporteringsverplichtingen in de ESR-context.

De overgangsbepalingen van het WVV verplichten tot het conformeren van de volledige statuten aan de gewijzigde wetgeving. De bestaande statuten worden gescreend op deze vereiste en waar nodige geactualiseerd en gemoderniseerd.

HV/DG/20210501&20210616